

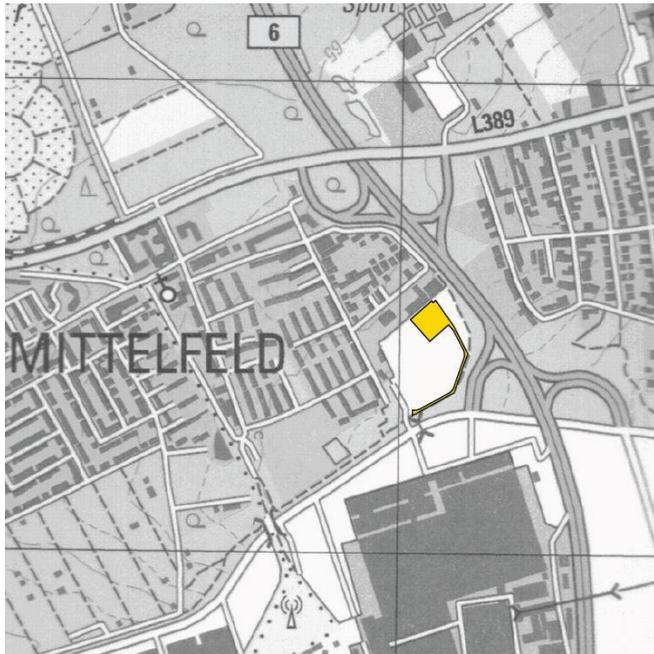
## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1793  
Esperantostraße**

**Stadtbezirk:** Döhren – Wülfel, Stadtbezirk 8  
**Stadtteil:** Mittelfeld

### Übersicht



### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wülfel, Flur 8 und umfasst

- mit ca. 300 m<sup>2</sup> einen ca. 5 m breiten Streifen entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks Esperantostraße 8, direkt angrenzend an die südöstliche Fassade des heutigen Betriebsgebäudes der Fa. Seichter GmbH (Flurstücke 61/5, 61/6),
- und eine ca. 3.630 m<sup>2</sup> große Erweiterungsfläche, die direkt an die südöstliche Grundstücksgrenze der Esperantostraße 8 angrenzt. Im Nordosten verläuft die Grenze entlang der im Bebauungsplan Nr. 1556 festgesetzten öffentlichen Grünverbindung (Flurstück 62/6, 63/6 – z.Zt. Messeparkplatz Nord 10),
- und eine 4 m breite Zuwegung, die von der südöstlichen Ecke der Erweiterungsfläche parallel zur öffentlichen Grünverbindung in Richtung Hermesallee führt. (Flurstück 65/9 – z.Z. Messeparkplatz Nord 10). Diese ca. 1.160 m<sup>2</sup> große Fläche weitet sich jeweils an den Endpunkten und in den Kurvenbereichen zur Einhaltung der Kurvenradien für Lkw's auf.

Hinweis: Ein kurzes Teilstück zwischen der Hermesallee und dem südlichen Endpunkt der neuen Zuwegung bleibt Teil des Messeparkplatzes Nord 10 der Deutschen Messe AG, wird jedoch zur Sicherung der Verkehrsanbindung mit einer Grunddienstbarkeit belegt. Dieses Teilstück liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
2.1 Städtebauliche Situation	3
2.2 Planungsrechtliche Situation	4
2.2.1 Verfahren	4
2.2.2 Flächennutzungsplan	4
2.2.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
2.3 Planungsalternativen	6
<b>3. Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>7</b>
3.1 Baulanderweiterung für das Vorhaben	7
3.2 Art und Umfang des Vorhabens	7
3.2.1 Bauliche Nutzung	7
3.2.2 Bauweise / Abstände auf demselben Baugrundstück	8
3.3 Gestaltungskonzept	8
3.4 Freiflächenkonzept	8
3.5 Erschließung	9
3.6 Energiekonzept / Energetische Optimierung	11
3.7 Werbeanlagen	11
3.8 Denkmalpflege	11
<b>4. Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
4.1 Stromversorgung	11
4.2 Abwasser	11
4.3 Löschwasserversorgung	12
4.4 Abfallentsorgung / Wertstoffsammelbehälter	12
<b>5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>12</b>
5.1 Lärmschutz	12
5.2 Natur- und Artenschutz	13
5.3 Baumschutzsatzung	14
5.4 Dachbegrünung	17
5.5 Oberflächenwasser	17
5.6 Grundwasser	17
5.7 Boden, Altlasten	18
5.8 Kampfmittel	18
<b>6. Durchführungsvertrag</b>	<b>19</b>
<b>7. Kosten für die Stadt</b>	<b>19</b>

## **1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Fa. Seichter GmbH hat am 20. März 2013 die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine südöstlich des Firmengeländes an der Esperantostraße im Stadtteil Mittelfeld gelegene Fläche beantragt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, eine Erweiterung der Montageflächen der Fa. Seichter GmbH zu ermöglichen. Der Betrieb stellt Prüflinien für die Endinspektion von Reifen in der Reifenindustrie her. Die gestiegene Nachfrage verursacht einen größeren Bedarf an Montageflächen, die an dem heutigen Standort im Gebäudebestand nicht mehr bereitgestellt werden können, so dass zur Entlastung bisher Flächen in Isernhagen zusätzlich angemietet werden mussten. Mit der geplanten Erweiterung soll nicht nur dem erhöhten Flächenbedarf Rechnung getragen werden, sondern es sollen auch die Fertigungsschritte optimiert, Platz für neue Innovationen geschaffen und der Standort in Hannover gesichert werden. Außerdem wird durch die Konzentration an einem Standort und die zusätzliche verkehrliche Anbindung des Firmengeländes über eine zweite Zufahrt von Süden entlang der südöstlichen Grenze des Messeparkplatzes Nord 10 das Verkehrsaufkommen im Bereich der Wohnbebauung nördlich der Esperantostraße beschränkt.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit noch im Eigentum der Deutschen Messe AG und sind Teil des Messeparkplatzes Nord 10. Zur Umsetzung der Planung hat die Deutsche Messe AG mit der Fa. Seichter im Dezember 2013 (Notarin Dr. Benkler, Hannover, UR 315-13) über die Fläche einen Kaufvertrag abgeschlossen. Die Reduzierung des Messeparkplatzes ist möglich, da die verbleibende Fläche für die Messebelange weiterhin ausreichend ist.

Für den vorab beschriebenen Planungsbereich gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 503 und Nr. 1556 (siehe nachfolgendes Kapitel: Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne). Danach wäre die Realisierung der Planung in dem jetzt vorgesehenen Umfang nicht möglich, so dass eine Änderung des Baurechtes erforderlich wird.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes dienen der Deutsche Messe AG als Bedarfsparkplatz. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die südliche Zufahrt von der Hermesallee aus. Zur Thaerstraße im Westen besteht über den Bedarfsparkplatz nur eine Fußwegverbindung. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind versiegelt, die Stellflächen dazwischen mit Schotterrasen versehen und somit wasserdurchlässig ausgeführt. Auf den Stellplatzflächen sind vereinzelt Laubbäume angeordnet.

Im Norden grenzen Gewerbegrundstücke mit vorwiegend zweigeschossiger Flachdachbebauung an den heutigen Messeparkplatz an. Dazu gehört auch das Grundstück der Seichter GmbH (Esperantostraße 8).

Die Baugrundstücke westlich angrenzend an den Parkplatz werden zu Wohn- und Gewerbe-zwecken genutzt und befinden sich im Eigentum der Deutschen Messe AG.

Westlich der Thaerstraße und nördlich der Esperantostraße schließen Wohngebiete an. Das Eckgrundstück Esperantostraße / Thaerstraße wird als Spielplatzfläche vorgehalten, der Spielplatz wurde bisher aber nicht angelegt. Östlich und südlich des Plangebietes verläuft eine öffentliche Grünverbindung mit einem Fuß- und Radweg.

## **2.2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan trägt zur Erweiterung und Standortsicherung eines ansässigen familiengeführten Gewerbebetriebes bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 5.090 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Hiervon wird bei diesem Bebauungsplanverfahren kein Gebrauch gemacht.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **2.2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Allgemeine Grünfläche“ und direkt nördlich angrenzend „Gewerbegebiet“ dar. Von diesen Darstellungen wird mit der vorliegenden Planung geringfügig abgewichen.

Da aber von der angestrebten Neubebauung und gewerblichen Nutzung nur eine Fläche geringer Größe betroffen ist und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf bzw. die Abweichungen aufgrund der Maßstäblichkeit nicht darstellbar sind, gilt die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung der Darstellungen ist somit nicht erforderlich.

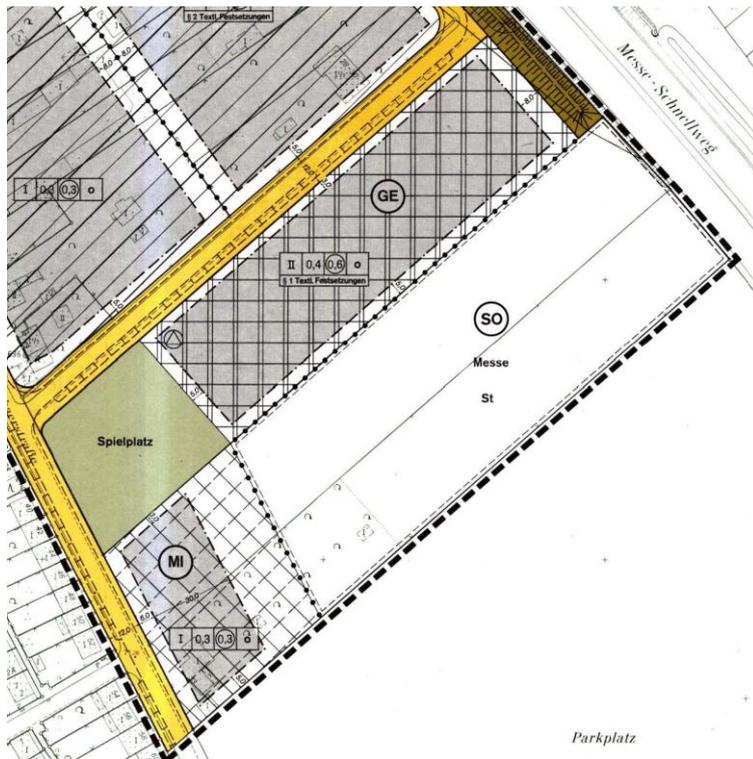
### 2.2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorab beschriebenen räumlichen Geltungsbereich bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne, wobei der B-Plan Nr. 1556 die Festsetzungen des älteren B-Planes Nr. 503 in dem nordöstlichen Teilbereich ersetzt. Danach gelten für die zur Realisierung des Bauvorhabens benötigten Flächen folgende Festsetzungen:

Bebauungsplan Nr. 503 (rechtsverbindlich seit November 1981):

- sonstiges Sondergebiet - SO Messe St (Stellplätze)

Bebauungsplan Nr. 503 - Zeichnerische Festsetzungen



(Auszug - Abb. ohne Maßstab)

### Planzeichenerklärung

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Reines Wohngebiet			Allgemeines Wohngebiet
Mischgebiet			Sonstiges Sondergebiet (z.B. „Klinik“)
Gewerbegebiet			Industriegebiet

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Z III		Offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	Z III		nur Einzel- u. Doppelhäuser
Grundflächenzahl GRZ <small>Sie gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf (§ 19 BauNVO).</small>	0,4		nur Hausgruppen
Geschoßflächenzahl GFZ <small>Sie gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO).</small>	1,0		Geschlossene Bauweise
			Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch graue Flächen zusätzlich gekennzeichnet.
			Baulinie
			Baugrenze

**Anmerkung**  
Die obigen Planzeichen werden in der Regel grafisch zusammengefaßt.

#### VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie oder Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen <small>Werden die Verkehrsflächen von Baulinien oder Baugrenzen begrenzt, so ersetzen diese die Straßenbegrenzungslinie.</small>
	Beabsichtigte – nicht bindende – Aufteilung der Straßenverkehrsfläche. Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtssetzungsverfahrens.
	Kein Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).

#### GRÜNFLÄCHEN UND ÜBRIGE FLÄCHEN

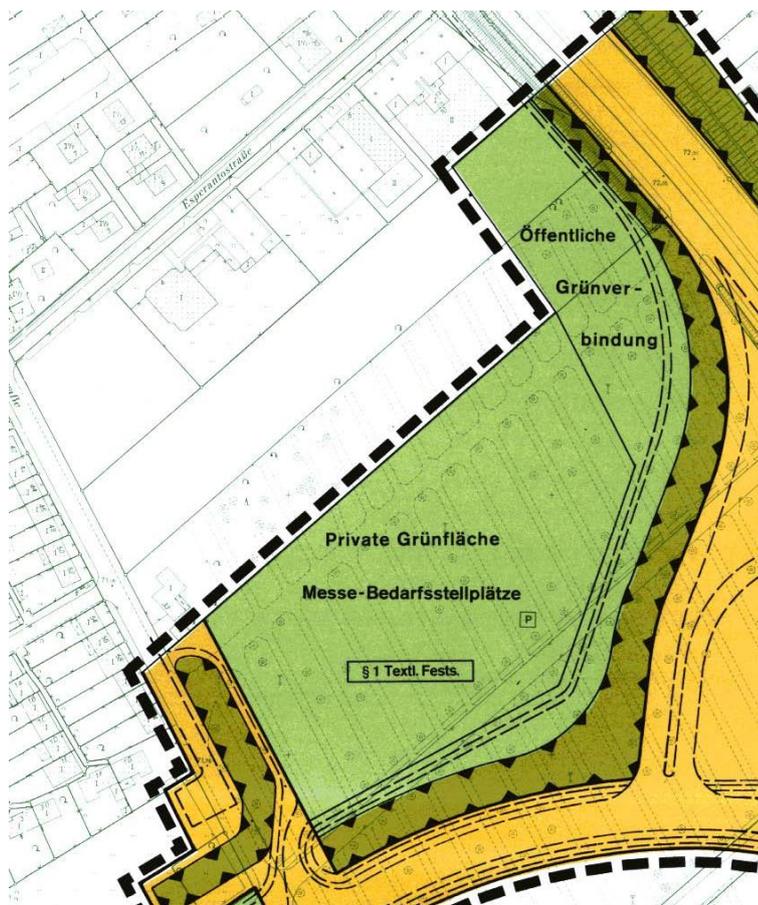
	Grünflächen mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Text. Soweit sie der Plan nicht als private Grünflächen festsetzt, sind sie öffentlich.
	Flächen für Lärmschutz
	Trafostation
	Schutzwall
	Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind und deren Bepflanzung zu erhalten ist.
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung <small>Fällt diese mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammen, so werden beide kombiniert.</small>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bebauungsplan Nr. 1556 (rechtsverbindlich seit März 1996):

- Private Grünfläche – Messe-Bedarfsparkplatz mit der Maßgabe (Textliche Festsetzung § 1), dass
  - o Stellplätze wasserdurchlässig herzurichten sind.
  - o Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.
  - o pro angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume anzurechnen.

Bebauungsplan Nr. 1556 - Zeichnerische Festsetzungen

(Auszug - Abb. ohne Maßstab)



### Planzeichenerklärung

	Straßenverkehrsfläche
	Begrenzung der überbaubaren Straßenflächen
	Wall
	Einschnitt
	Grünfläche mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Schrift
	Beabsichtigte Aufteilung der Grünfläche Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtssetzungsverfahrens
	Umgrenzung der Fläche für Lärmschutz
	Zusätzliche Kennzeichnung der Fläche für Lärmschutz
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Anmerkung:** Fallen mehrere Planzeichen zusammen, ist entweder nur ein Planzeichen verwendet – soweit dieses die anderen eindeutig ersetzt – oder die Planzeichen sind kombiniert.

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 503 und 1556 werden mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1793 Esperantostraße ersetzt, soweit sie durch seinen räumlichen Geltungsbereich überlagert werden.

## 2.3 Planungsalternativen

Bei der Fa. Seichter GmbH handelt es sich um einen mittelständigen, international tätigen, familiengeführten Betrieb. Der Firmensitz befindet sich auf betriebseigenen Flächen in der Esperantostraße Nr. 8 im Stadtteil Mittelfeld. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Esperantostraße) ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes nur in südöstlicher Richtung möglich. Diese direkt an das Gewerbegrundstück anschließenden Flächen werden bisher als Bedarfsparkplatz von der Deutsche Messe AG genutzt. Sie sind aufgrund der Nähe zu den Verkehrsachsen „Hermesallee“ und „Messeschneidweg“ sowie dem südlich gelegenen Messegelände emissions-technisch als vorbelastet einzustufen. Einschränkungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung ergeben sich dadurch aber nicht.

Die Reduzierung des Messeparkplatzes ist möglich, da der Parkplatz nicht permanent zu allen Messen benötigt wird und die verbleibende Fläche für die Messebelange weiterhin ausreichend bemessen ist. Es handelt sich um „freiwillige Einstellplätze“, für die deshalb kein Ersatz an anderer Stelle zu schaffen ist. Die Deutsche Messe AG hält mit ihren zurzeit etwa 37.000 Stellplätzen die Vorgaben der Nds. Bauordnung auch weiterhin ohne Probleme ein.

Der Betriebsstandort wird durch die Planung nicht nur erhalten, sondern gleichzeitig auch die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt. Aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten in der Esperantostraße mussten bisher einzelne Fertigungsschritte nach Isernhagen (Altwarmbüchen) ausgelagert werden. Die dadurch erforderlichen „Zwischenverkehre“ von und nach Altwarmbüchen können künftig mit der Erweiterung des Betriebsgeländes und den Hallenneubauten vollständig entfallen, da dann alle Fertigungsschritte an einem Standort zusammengefasst werden. Damit werden sowohl zeitliche als auch kostenmäßige Einsparungen bei der Fertigung erzielt.

Mit der neuen südlichen Zufahrt über die Hermesallee wird die verkehrliche Anbindung des Standortes an das Hauptverkehrsnetz verbessert. Die Fahrten der gewerblichen Zu- und Abgangsverkehre durch Wohnbereiche können somit eingeschränkt werden.

Insgesamt ergeben sich unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte keine Planungsalternativen zu der Erweiterung des bestehenden Betriebsgrundstückes, weil:

- eine vollständige Betriebsverlagerung an einen neuen Standort zusätzliche Flächenneuersiegelungen über das jetzt geplante Maß hinaus erforderlich machen würde und
- eine dauerhafte Auslagerung einzelner Fertigungsschritte nicht zu einer Verbesserung der heutigen betrieblichen Struktur und der Umweltsituation führen würde.

Vielmehr werden mit der vorliegenden Planung und dem Fortfall der „Zwischenverkehre“ sowie der verbesserten Verkehrsanbindung die Belastungen für die Umwelt (Klima, Luft, Verkehrslärm) reduziert.

### **3. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Das Plangebiet umfasst die Flächen, die für die Erschließung des Vorhabens sowie die Neuordnung der Grundstückszuschnitte erforderlich sind.

#### **3.1 Baulanderweiterung für das Vorhaben**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5090 m<sup>2</sup>. Davon gehören ca. 300 m<sup>2</sup> bereits zum Betriebsgelände der Fa. Seichter GmbH. Im Rahmen der Planung wird eine partielle Neuordnung von privaten Flächen erforderlich, die in einem Grundstückskaufvertrag geregelt wird und Gegenstand des Durchführungsvertrages ist. Zur Erweiterung des Baufeldes und der Anlage der südlichen Grundstückszufahrt wird ein etwa 4.790 m<sup>2</sup> großes Teilstück des Bedarfs-parkplatzes der Deutschen Messe AG in eine private gewerbliche Baufläche mit Zufahrt umgewandelt. Die genaue Größenordnung wird mit der Einmessung der Flächen festgelegt.

Im Zuge der Flächenumwandlung und der Neubebauung müssen planungsbedingt Bäume gefällt werden, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzpflanzungen erforderlich machen. Diese werden zum Teil innerhalb des Plangebietes nachgewiesen, darüber hinaus aber auch auf externen Flächen erbracht oder gegenüber der Stadt Hannover finanziell abgelöst werden (siehe auch Kapitel 5.3 Baumschutzsatzung).

#### **3.2 Art und Umfang des Vorhabens**

##### **3.2.1 Bauliche Nutzung**

Die vorhandene Bebauung der Fa. Seichter GmbH soll in südöstlicher Richtung durch zwei Montagehallen erweitert werden. Die jeweils etwa 48,5 m langen und etwa 18,4 m breiten Baukörper untergliedern sich in einen zweigeschossige Hallenteil mit einer Höhe von 8,5 m und einen parallel dazu angeordneten eingeschossigen, etwa 4,1 m hohen Gebäudeteil mit Perso-

nal- und Funktionsräumen. Diese niedrigeren Gebäudeteile orientieren sich zu dem begrünten Hofbereich. Den zweigeschossigen Gebäudeteilen sind jeweils überdachte Anlieferungsbereiche vorgelagert. Die Vordächer kragen 6 m aus und dienen als Wetterschutz beim Be- und Entladen.

Diese Neubauten werden in zwei Bauabschnitten errichtet, von denen zuerst der westliche Erweiterungsbaubau realisiert werden soll.

Das geplante Baugrundstück (ca. 300 m<sup>2</sup> des heutigen Betriebsgeländes plus ca. 4.790 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche) mit der neuen Zuwegung ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Bedarfstellplatz nur gering versiegelt. Mit dem Bau der beiden Montagehallen werden insgesamt ca. 1.785 m<sup>2</sup> überbaut und durch die Zufahrt inklusive der Anlieferzone und der Stellplätze weitere ca. 2.630 m<sup>2</sup> befestigt. Dies entspricht, bezogen auf das gesamte Plangebiet, einer Grundstücksversiegelung von insgesamt ca. 0,87%. Diese Erhöhung ist städtebaulich vertretbar und gewollt, weil

- die Planung der Zukunftssicherung eines mittelständischen Betriebes dient
- nachteilige Auswirkungen für die Nachbarschaft und die Umwelt nicht zu erwarten sind und
- öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

### **3.2.2 Bauweise / Abstände auf demselben Baugrundstück**

Nach § 5 Abs. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen Gebäude, die nicht direkt aneinander gebaut sind, in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer Bebauung diesen Gebieten entsprechen, einen Grenzabstand von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m aufweisen. Dies gilt nach außen zu den angrenzenden Grundstücken und gemäß § 7 Abs. 1 NBauO auch zwischen Einzelbaukörpern auf demselben Grundstück.

Die beiden Montagehallen des 1. und 2. Bauabschnittes werden über schmale Zwischentrakte direkt mit dem heutigen Bestandsgebäude verbunden und somit in geschlossener Bauweise errichtet. Hier befinden sich auch die zusätzlichen Eingänge für die Mitarbeiter.

Untereinander halten die Montagehallen einen Abstand von 14,6 m ein, erforderlich wären nur mindestens 6 m (=2 x 3 m). Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen im Südwesten, Südosten und Nordosten überschreiten die Grenzabstände aufgrund der notwendigen Erschließungsflächen für die Feuerwehr, die Anlieferung und die Stellplätze ebenfalls die geforderten Mindestabstände von 3 m.

Insgesamt werden damit die Grenzabstände der NBauO in allen Bereichen eingehalten.

### **3.3 Gestaltungskonzept**

Hinsichtlich der Fassadengestaltung übernehmen die neuen Baukörper in ihrer Materialität Elemente der bestehenden Bebauung. Die zweigeschossigen Gebäudeteile erhalten einen überwiegend geschlossenen eingeschossigen Sockelbereich mit schmalen Fensterbändern und als oberen Abschluss eine Fassade aus Industrieglaselementen mit eingelegter transparenter Wärmedämmung. Ihre Tragkonstruktion wird als Stahlbau ausgeführt. Für die Vordächer im Ladebereich sind auskragende und abgespannte Elemente in Stahl mit einer Trapezblechdeckung vorgesehen.

Die beiden seitlich angegliederten eingeschossigen Trakte mit den Personal- und Funktionsräumen, die zur Grünanlage hin ausgerichtet sind und jeweils über neun gleichmäßig angeordnete Fenster belichtet werden, werden in massiver Stahlbetonbauweise erbaut. Durch die Trennbarkeit der einzelnen Arbeitsbereiche innerhalb der Hallen ist es möglich, dass nur die jeweils genutzten Abschnitte beheizt werden müssen.

### **3.4 Freiflächenkonzept**

Die beiden Hallenneubauten bilden zusammen mit dem Bestandsgebäude eine H-förmige Anordnung. Der sich daraus ergebende Innenbereich soll den Mitarbeitern als Erholung- und Pausenfläche zur Verfügung stehen. Diese gärtnerisch neu angelegte, biotopartige Grünanlage

umfasst einen zentralen Teich, der mit Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Bäumen umsäumt wird. Entlang des Weges, der die Grünanlage begrenzt und gleichzeitig der Erschließung der Gebäude dient, werden Sitzgelegenheiten zum Verweilen aufgestellt.

Weitere Grünstreifen sind entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich der Anlieferung und der Stellplätze sowie der Feuerwehrezufahrt vorgesehen. Sie werden mit Bodendeckern und soweit möglich mit Bäumen bepflanzt.

Aus ökologischen Gesichtspunkten ist eine extensive Begrünung der flach geneigten Pultdächer mit Entwässerungsrichtung zum begrünten Innenbereich vorgesehen, soweit sie nicht durch die Installation technischer Anlagen und Oberlichter in Anspruch genommen werden.

### **3.5 Erschließung**

Die Erschließung des heutigen Firmengrundstückes an der Esperantostraße 8 mit dem Gebäudebestand und den hier vorhandenen Kunden- und Mitarbeiter-Stellplätzen wird baulich nicht verändert.

Dagegen wird die verkehrliche Anbindung der Erweiterungsflächen nur über die neue südliche Zufahrt erfolgen, die ausschließlich von der Hermesallee aus, nicht aber von der Thaerstraße aus angefahren werden kann. Diese neue Zuwegung wird nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet, sondern dient nur den privaten Zwecken der Fa. Seichter GmbH für die Mitarbeiter- und Anlieferverkehre, eine parallele Nutzung mit der Messe ist ebenfalls nicht vorgesehen. Der Ausbaustandard der Zufahrt wird diesem Nutzungszweck angepasst. Dabei verbleibt ein kurzes Teilstück zwischen dieser Privatzufahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche der Hermesallee im Eigentum der Deutschen Messe AG und gehört weiterhin zum Messeparkplatz Nord 10. Dieses Teilstück ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Überfahrtsrechte und damit die Verkehrsanbindung an die Hermesallee werden jedoch gesondert mittels Baulast und über eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Seichter GmbH gesichert.

Einschränkungen für die vorhandene Erschließung und Organisation des Bedarfsparkplatzes der Deutschen Messe AG ergeben sich aufgrund der Planung nicht. Lediglich an der Südwestgrenze der künftigen Gewerbefläche westlich des 1. Bauabschnittes können aufgrund des neuen Grundstückszuschnittes in geringem Umfang „Restflächen“ in zwei Parktaschen entstehen, die zum Abstellen von Fahrzeugen nicht mehr geeignet sind. Dies bedingt jedoch keine Neuorganisation des Bedarfsparkplatzes.

Künftig wird der An- und Ablieferverkehr per Groß-LKW über diese neue Zufahrt geführt. In der Regel ist dabei von ca. 8 Fahrten pro Monat (vier Hin- und vier Rückfahrten) mit 30 t großen LKWs auszugehen. Dagegen wird der Verkehr mit kleinen LKWs (bis 7,5 t) und Kleintransportern, der durchschnittlich 2 bis 4 Fahrten täglich (Hin- und Rückfahrt) umfasst, den Betrieb wie bisher über die Thaerstraße / Esperantostraße anfahren.

Die baulichen Voraussetzungen der neuen Zufahrt zur Fa. Seichter bieten nur eingeschränkt Möglichkeiten für ein potenziell höheres Lkw-Aufkommen, weil z.B. auf der Zuwegung aufgrund der Breite von 4 m keine Begegnungsverkehre Lkw / Lkw möglich sind und im Bereich des Betriebshofes der Fa. Seichter nicht mehrere Lkw gleichzeitig abgefertigt werden können.

Man könnte dennoch von einem rein theoretisch konstruierten Fall ausgehen, dass Fa. Seichter am Tag mit 2 LKWs pro Stunde beliefert würde. Für diesen Fall sind auf der Zufahrt Emissionspegel von ca. 50 dB(A) (Mittelungspegel) zu erwarten, so dass der Immissionsrichtwert nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) in den Mischgebieten (MI) der Nachbarschaft auch dann sehr sicher eingehalten werden kann. (siehe auch Pkt. 5.1 Lärmschutz)

Sollte die Fa. Seichter in Zukunft ihr Betriebskonzept ändern und z.B. nachts produzieren, wäre dies über einen Bauantrag / Betriebsgenehmigung zu regeln und dort dann die schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachzuweisen. Mit den o.g. Randbedingungen sollte selbst dies im vorhandenen Umfeld möglich sein.

Da der Investor mit seinem Gewerbebetrieb bereits vor Ort ansässig ist, sind ihm die Verkehrsmaßnahmen und deren Auswirkungen während der Weltmessen bekannt. Hier ist im Bedarfsfall zu den Messezeiten eine Anpassung der An- und Ablieverkehre möglich.

Die gesetzlich festgesetzte Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße (gem. §9 FStrG - 20 m bzw. 40 m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 6; gilt auch für Anschlussstellenrampen) werden beachtet. Der Bund als Straßenbaulastträger der B6 wird für das Plangebiet im Nahbereich der Bundesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen.

#### Einstellplätze (ST)

Über die geplante Süd-Zufahrt werden auch die neuen Mitarbeiter-Stellplätze (ST) erschlossen.

Gemäß Stellplatzschlüssel nach NBauO (AB zu den §§ 46+47 NBauO) werden aufgrund der anzusetzenden Anzahl der Beschäftigten insgesamt 10 neue Stellplätze erforderlich, weil je Bauabschnitt maximal 5 neue Arbeitsplätze entstehen werden. Da über diesen ermittelten Bedarf hinaus insgesamt 16 ST im Plangebiet nachgewiesen werden, ist davon auszugehen, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Davon werden bereits 12 ST im 1. Bauabschnitt und weitere 4 ST mit dem 2. Bauabschnitt ausgebaut.

Die schon vorhandenen Kunden- und Mitarbeiter-Einstellplätze an der Esperantostraße bleiben unverändert bestehen.

#### Fahrradstellplätze (FST)

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 48 NBauO, RdErl. d. MS werden auch Fahrradstellplätze (FST) erforderlich. Angeboten werden insgesamt 8 Fahrradbügel mit 16 FST (1 Bügel für 2 FST). Die hierfür benötigten Flächen werden innerhalb der Grünanlage jeweils vor den Eingängen im Bereich der Zwischentrakte zwischen Bestands- und Neubau angelegt. Dabei werden die Anforderungen der Stadt Hannover hinsichtlich der Art der Bügel und der Abstände beachtet.

#### Rettungswege

Die Anordnung der Bewegungs- und Aufstellflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte wurden bei der Planung bereits mit berücksichtigt und sind im Wesentlichen abgestimmt. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt von der Esperantostraße aus entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, sodass die Gebäude des ersten Bauabschnitts direkt erreicht werden

Eine Feuerwehrumfahrt wird nicht gefordert, da eine zusätzliche An- bzw. Abfahrtsmöglichkeit über die geplante Erschließung von der Hermesallee aus entsteht.

Die Feuerwehruzufahrt muss entsprechend Merkblatt der Feuerwehr (Nds. MBl. Nr. 37 q/2012) - Breiten / Radien - ausgebildet werden. Als Belag für die Fahrspuren werden Rasengittersteine mit entsprechendem Unterbau verwendet. Die Feuerwehruzufahrt soll eine Breite von 3,00 m haben. Es können 2 befestigte Fahrspuren à 1,10 m Breite mit einer dazwischen liegenden, unbefestigten Fläche in 0,80 m Breite angelegt werden (außer in den Radien und jeweils 11,0 m vor und hinter den Radien).

Die Aufstellfläche für die Feuerwehr soll südlich zwischen den geplanten Bauabschnitten (Hallen) 5,00m tief sein.

Das Anleitern oder die Befahrbarkeit von notwendigen Feuerwehruzufahrten darf durch Baumstandorte nicht eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht werden. Die Eigentümer sind deshalb dazu verpflichtet und dafür verantwortlich, dass durch regelmäßige Baumpflegearbeiten (z.B. Astrückschnitte) die Anleiternmöglichkeiten und die Befahrbarkeit der Feuerwehruzufahrten erhalten bleiben.

Der exakte Verlauf der Rettungswege und damit auch die genauen Standorte der Baumpflanzungen können erst im Rahmen der weiteren Abstimmungen zum Bauantrag mit dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz abschließend festgelegt werden.

### **3.6 Energiekonzept / Energetische Optimierung**

Die Fa. Seichter GmbH wurde am 30.04.2013 in der proKlima-Geschäftsstelle durch die Klimaschutzleitstelle zur energetischen Optimierung beraten.

Die beiden Hallen werden in zwei Bauabschnitten neu erstellt. Sie sollen lediglich niedrig beheizt werden, so dass ein besonderer Wärmedämmstandard nur für die jeweils eingeschossigen Teile mit Meisterbüro, Aufenthalts- und Sozialbereichen sowie den Entwicklerräumen erforderlich ist. Für sie ist der Standard „Niedrigenergiehaus Plus“ einzuhalten.

Zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem flach geneigten Pultdach errichtet. Etwa 40% der gewonnenen Energie werden im Betrieb verbraucht und der Rest in das öffentliche Netz eingespeist. Die Anlagen erhalten eine Einrichtung zur Netzüberwachung mit zugeordneten Schaltorganen (ENS) und werden grundsätzlich nach den vorgeschriebenen DIN VDE Normen in Verbindung mit den Technischen Leitfaden VdS 3145 errichtet.

Außerhalb der Vereinbarungen zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fa. Seichter GmbH, die in mehreren Bauabschnitten entstandene Heizungstechnik mit einem Gesamtkonzept erneuern, so dass die Neubauten zusammen mit dem Bestandsgebäude effizient versorgt werden können.

### **3.7 Werbeanlagen**

An der Einfahrt von der Hermesallee soll ein Hinweisschild auf die südliche Zufahrt der Fa. Seichter GmbH mit Abmessungen von ca. 1,50 m x 1,00 m aufgestellt werden. Darüber hinaus sind keine großformatigen Werbeanlagen vorgesehen.

### **3.8 Denkmalpflege**

Eine Prüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes samt Festsetzungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde der LH Hannover hat ergeben, dass im Planungsbereich keine Baudenkmale ausgewiesen sind. Umgebungsschutz nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist ebenfalls nicht berührt.

Verbunden mit den geplanten Erdarbeiten wird jedoch auf die Anzeigepflicht gem. § 14 NDSchG bei Bodenfunden hingewiesen. Sollten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der StadtDenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Kanäle und Leitungen auf dem Grundstück Esperantostraße Nr. 8 sowie in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Esperantostraße.

Technische Anlagen sowie städtische Fernmeldekabel werden, soweit vorhanden, bei den Planungen berücksichtigt. Einengungen oder Behinderungen sind nicht vorgesehen und sollen auch während der Bauphase vermieden werden.

### **4.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die enercity Netz GmbH. Eine zusätzliche Transformatorenstation wird für das geplante Bauvorhaben nicht erforderlich.

### **4.2 Abwasser**

Die entwässerungstechnische Erschließung der Firmenneubauten wird über die vorhandenen Kanäle in der Esperantostraße erfolgen.

### **4.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist von der Esperantostraße aus grundsätzlich gesichert. Gemäß Hydrantenplan befindet sich unmittelbar am Grundstück eine entsprechende Versorgung mit einer Leitung DN 150. Die Mindestforderung für die Löschwasserversorgung beträgt 1600l/min, bzw. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Der Nachweis, dass der Zustand der Leitungen dies gewährleistet, muss durch eine Druck- und Mengenmessung erbracht werden. Es wird empfohlen, den geplanten Teich mit einer zusätzlichen Wasser- Entnahmevorrichtung zu versehen. Je nach Ausführung des Teiches bedarf es ggf. eines Antrages auf Planfeststellung (evtl. Plangenehmigung) nach § 68 WHG.

### **4.4 Abfallentsorgung / Wertstoffsammelbehälter**

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover – aha – zuständig. Die Entsorgung der Betriebsabfälle wird wie bisher ausschließlich über die Esperantostraße erfolgen. Die vorhandenen Standplätze für die erforderlichen Wertstoffsammelbehälter und die Restmüllcontainer werden beibehalten.

Ein rückwärtiges Anfahren des Betriebsgeländes mit Entsorgungsfahrzeugen von aha über die geplante neue Zufahrt wird nicht erforderlich.

## **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie unter Kapitel 2.2.1 (Planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

### **5.1 Lärmschutz**

Die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme nach TA-Lärm zu Anforderungen an die Gebietsausweisung und zu Festlegungen z.B. von Lärmkontingenten oder Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen wird aus Sicht des Vorhabenträgers und der Stadt Hannover aus folgenden Gründen nicht für notwendig erachtet:

Für das heutige Betriebsgelände der Fa. Seichter GmbH ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 503 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Betrieb übersteigt die zulässigen Lärmemissionen eines Gewerbegebietes nicht. Für die Montage der Maschinen und der Linien ist eine saubere Umgebung erforderlich, da es sich um hochgenaue Prüf- und Messsysteme handelt. Alle Arbeitsschritte die Lärm und Umweltbelastung emittieren, wie Schweißen, Richten, Bearbeiten der Stahlkonstruktion, Lackieren usw. erfolgen bei den Zulieferfirmen.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Erweiterung der bisher ausgeübten gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Die Betriebstätigkeiten der Fa. Seichter GmbH sind dabei im Hinblick auf die Nachbarschaft zum Mischgebiet (MI) an der Thaerstraße als völlig unkritisch zu bewerten. Zwischen dem Firmengelände und der nächstgelegenen Bebauung im MI besteht ein horizontaler Abstand von ca. 90 m.

Gemäß den Angaben in der DIN 18005 (Pkt. 5.2.3 für Flächen ab 1 ha Größe) kann für die Grobeinschätzung für Industrie- und Gewerbebetriebe davon ausgegangen werden, dass der Tagesimmissionsrichtwert von 60 dB(A) für MI-Gebiete bereits ab einem Abstand von 25 m eingehalten wird. Im Vergleich dazu

- weist das Plangebiet eine Größe von ca. 0,5 ha auf und ist zusammen mit dem heutigen Betriebsgelände ca. 0,77 ha groß. Es liegt somit unter 1 ha.
- beträgt der Abstand zwischen dem Plangebiet (vergleichbar einem Gewerbegebiet) und dem im B-Plan Nr. 503 festgesetzten Mischgebiet mit den Gebäuden Thaerstraße 29, 30 und 31 an der geringsten Stelle ca. 60,7 m, gemessen jeweils vom Rand der Baugebiete.

Damit umfasst der Abstand fast das 2,5-fache des vorab genannten Mindestabstandes von 25 m für den Tagwert.

- wird in dem Betrieb nur am Tag gearbeitet (Kernarbeitszeit 9:00 bis 16:00 Uhr). In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) bleibt der Betrieb dagegen geschlossen, so dass in dieser Zeit auch kein An- und Ablieferverkehr erfolgt.

Eine Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wäre deshalb aus Sicht der LH Hannover erst dann relevant, wenn die gesamte Fläche des bestehenden Messeparkplatzes komplett als GE- oder GI-Gebiet ausgewiesen werden sollte und in diesem Rahmen eine Aufteilung in Teilflächen unterschiedlicher Emissionspegel erforderlich wäre.

Eine Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist somit nicht zielführend und auch nicht erforderlich.

Sollte die Fa. Seichter in Zukunft ihr Betriebskonzept ändern und z.B. nachts produzieren, wäre dies nur über einen neuen Bauantrag / eine neue Betriebsgenehmigung zu regeln und in diesem Zusammenhang dann die schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachzuweisen.

## **5.2 Natur- und Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde eine Erfassung und Einschätzung zu artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt. Die Erfassung erfolgte am 12. August 2013. Die Ergebnisse liegen mit dem Bericht vom Oktober 2013 vor (Bearbeitung: Alfred Benk (Fledermäuse) und Dr. Eckhard Denker, Uetze) und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Biotoptypen

Das gesamte Plangebiet ist als Parkplatz (OVP, nach Drachenfels) einzustufen. Hiervon hat sich auf ca. 20 % der Fläche im nordöstlichen Bereich eine Ruderalflur trockenwarmer Standorte entwickelt. Der überwiegende Teil der Parkplatzfläche befindet sich im Übergangsstadium zwischen Trittrasen und halbruderaler Gras- und Staudenflur. Die Wege des Parkplatzes sind als Flächen mit Kies- und Schotterdecke einzuordnen. Der Parkplatz wird durch einzeln stehende Laubbäume gegliedert (siehe hierzu auch Kapitel 5.3 Baumschutzsatzung).

Unter den festgestellten Biotoptypen befinden sich keine, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

### Fledermäuse

In dem untersuchten Gebiet konnten während der Erfassung nur 2 Fledermausarten festgestellt werden: der große Abendsegler und die Zwergfledermaus. Der große Abendsegler gilt nach der Roten Liste Niedersachsen als stark gefährdet, die Zwergfledermaus als gefährdet.

Der große Abendsegler (4 Exemplare) hat das Gebiet in großer Höhe überflogen. Er gilt als typischer Baumhöhlenbewohner und ursprüngliche Waldfledermaus, ein Bezug zum Untersuchungsgebiet besteht nicht.

Die Zwergfledermaus (2 Exemplare) jagte nur zeitweilig zwischen den Bäumen, flog ansonsten zur Jagd von Insekten aber ausdauernd über den angrenzenden Gebüsch und im Schein von Lampen.

Auf eine weitere Erfassung von Fledermäusen im August wurde verzichtet, weil aufgrund der vorhandenen Strukturen die Möglichkeiten zur Nahrungssuche für Fledermäuse sehr beschränkt sind und die Bäume des Untersuchungsbereiches keine Möglichkeiten für Sommerquartiere bieten.

### Brutvögel

Es wurden, soweit möglich, alle Arten im Untersuchungsgebiet und auf den angrenzenden Firmengrundstücken sowie in den Gärten an der Thaerstraße mit berücksichtigt. Es befanden sich nur relativ wenige Vogelarten in den beobachteten Bereichen, wobei zu berücksichtigen ist, dass Anfang August schon der überwiegende Teil der ziehenden Singvögel die Sommerlebensräume verlassen hat. Registriert wurden im Untersuchungsbereich Ringeltauben, Elster und

Rabenkrähen sowie in den angrenzenden Gärten Amseln, Kohlmeisen, Grünfink und Haussperling. Letzterer steht auf der Vorwarnliste der Rote Liste Niedersachsen (RL NDS).

Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund seiner einförmigen Strukturen nur Lebensraum für Brutvogelarten, die in frei stehenden Einzelbäumen nisten und in den umliegenden Flächen ihre Nahrung suchen. Hierzu gehört neben den schon erwähnten Arten auch der Buchfink. Für Meisen oder andere Höhlenbrüter sind keine Nistmöglichkeiten vorhanden, Gebüsch- oder Bodenbrüter sind nicht zu erwarten, da entsprechender Bewuchs völlig fehlt. Bodenbrüter benötigen für ihren Nestbau Versteckmöglichkeiten, welche kaum vorhanden sind und für Arten, die ihre Nester frei am Boden anlegen, ist der Lebensraum völlig ungeeignet.

Als Nahrungsgäste kommen neben den bereits aufgeführten Arten z.B. auch in Frage: Singdrossel, Blaumeise, Zilpzalp, Buntspecht, Gartenbaumläufer und Hausrotschwanz, auch Stare oder gelegentlich ein Turmfalke.

#### Zusammenfassende Bewertung zu den gefährdeten Arten

Es sind keine gefährdeten Arten der RL NDS als Brutvögel angetroffen worden und auch nicht zu erwarten. Mit dem Haussperling wurde in den benachbarten Gärten eine Art der Vorwarnliste der RL NDS festgestellt. In dieser Kategorie ist auch der Star eingeordnet, der als Nahrungsgast zu erwarten ist. Durch die Baumaßnahme würden jedoch keine Brutstätten geschützter Arten zerstört.

Für die Fledermäuse hätte die Baumaßnahme keine gravierenden Auswirkungen, da keine Quartiere davon betroffen sind und lediglich begrenzt genutzte Nahrungsflächen verloren gehen würden.

Die Stadt Hannover schließt sich den Ergebnissen des Fachbeitrages an. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

### **5.3 Baumschutzsatzung**

Nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ist ein Erhalt geschützter Gehölze anzustreben und soweit dieses nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet oder außerhalb in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün vorzunehmen.

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 19 Bäume, weitere Gehölz- oder Gebüschstrukturen sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Flächenumwandlung und Neubebauung müssen aufgeteilt auf die beiden Bauabschnitte (BA) zunächst 9 Bäume (1. BA) und dann noch einmal 5 Bäume (2. BA), insgesamt also 14 Bäume in jedem Fall gefällt werden. Bei weiteren 5 Bäumen wird eine Erhaltung aufgrund des Standortes direkt an der künftigen Grundstücksgrenze zunächst priorisiert, ihr Abgang kann jedoch im Zuge der weiteren Umsetzung der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Verfestigung des Bodens im Wurzelbereich nicht völlig ausgeschlossen werden. Darunter fällt u.a. auch der Baum (Acer – Hochstamm) an der Nordostgrenze, der als Bestandsbaum möglichst in die künftige Grünfläche entlang der Nordostgrenze integriert werden soll.

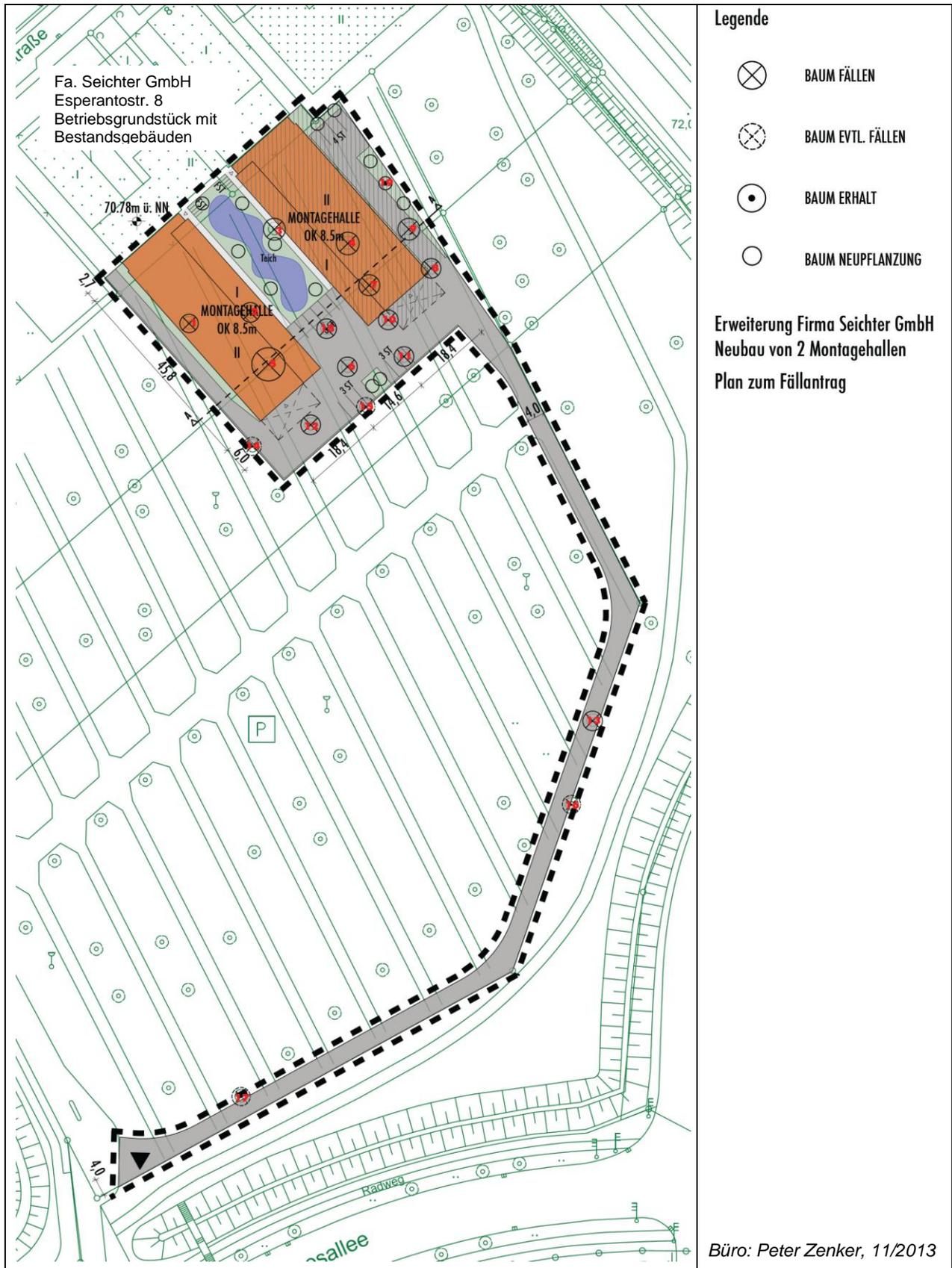
Damit werden, ausgehend vom „worstcase“, für insgesamt maximal 19 Bestandsbäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 zu 1 mit Laubbäumen erster und zweiter Ordnung (Stammumfang 18 cm – 20 cm) erforderlich. Hiervon können 12 Bäume innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt werden. Diese Standorte, die im nachfolgenden Plan als „Baum Neupflanzung“ dargestellt sind, sind jedoch nicht alle lagegenau, da der exakte Verlauf der Rettungswege und damit die endgültigen Positionen einzelner Gehölzanzpflanzungen erst im Rahmen der weiteren Abstimmungen zum Bauantrag mit dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz festgelegt werden.

Die darüber hinaus noch erforderlichen Baumersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit dem Fachbereich für Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover auf dem heutigen Grundstück der Fa. Seichter GmbH erfolgen.

Die Festlegungen zu den Ersatzmaßnahmen werden in einem qualifizierten Freiflächenplan dargestellt, der neben dem Plangebiet auch das heutige Betriebsgelände der Fa. Seichter GmbH (Esperantostr. 8) mit einbezieht. Dieser Freiflächenplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die Baumersatzpflanzungen werden damit planungsrechtlich abgesichert.

*Zu fällende Bäume und Ersatzpflanzungen im Plangebiet*

(Abb. ohne Maßstab)



Zusätzliche Ersatzpflanzungen auf dem bestehenden Betriebsgrundstück Esperantostraße 8  
direkt angrenzend an das Plangebiet (Abb. ohne Maßstab)



## **5.4 Dachbegrünung**

Die geplante Dachbegrünung der beiden Hallengebäude wird sich durch die Verdunstung von Niederschlagswasser positiv auf das Mikroklima auswirken und zusätzlichen Lebensraum insbesondere für Insekten und diverse heimische Vogelarten bieten. Sie ist damit für den allgemeinen Arten- und Klimaschutz von Bedeutung.

## **5.5 Oberflächenwasser**

### Allgemeine Anforderungen

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen. Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>). Antragsunterlagen sind nach §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

Zur Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz ist eine Abflussbeschränkung von 20 l/s\*ha einzuhalten. Die neu geplante private Zufahrt kann nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

### Behandlung des Oberflächenwassers

Das heutige Betriebsgelände der Fa. Seichter GmbH (Esperantostraße 8) schließt unmittelbar im Nordwesten an den Planungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Das auf diesem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird hier über Rigolen vollständig versickert. Die Versickerung wurde im Rahmen des damaligen Bauantrages nachgewiesen und genehmigt. Insofern wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung auch für das Plangebiet möglich ist.

Deshalb soll das auf den befestigten Flächen und Dächern anfallende Niederschlagswasser über eine Regenwasserrückhaltung vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu wird das Oberflächenwasser von den extensiv begrünten Dachflächen zunächst in der Teichanlage zwischen den beiden Hallenneubauten gesammelt und von dort über Rigolen zur Versickerung gebracht. Je nach Ausführung des Teiches bedarf es ggf. eines Antrages auf Planfeststellung (evtl. Plangenehmigung) nach § 68 WHG. Das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Stellplätze und deren Zufahrten wird über Mulden versickert. Darüber hinaus wird das Oberflächenwasser der nicht versiegelten Flächen direkt über die belebte Bodenzone versickert. Insofern wird die Grundwasserneubildung unterstützt.

Die begrünter Dachflächen mit ihrem Substrataufbau tragen durch Verdunstung zur Reduzierung der Niederschlagsmengen und der verzögerten Abgabe des Regenwassers in den Boden bei. Die entsprechenden Nachweise werden mit dem Bauantrag erbracht.

## **5.6 Grundwasser**

Die Grundwasserkarte der Landeshauptstadt Hannover, 5. Auflage aus dem Jahr 2013 beschreibt die Grundwassersituation mit einem geschlossenen Grundwasserkörper, der durch eine bindige Deckschicht geschützt ist.

Eine Interpolation aller gemessenen Grundwasserstände der letzten Jahre im Umfeld des Plangebietes ergibt, dass der maximal zu erwartende Grundwasserstand zwischen 68,00 m NN und 68,25 m NN liegt. Die Geländehöhe aus dem digitalen Geländemodell weist eine Höhe von ca. 71,25 m NN aus. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt somit ca. 3,0 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante.

## 5.7 Boden, Altlasten

### Boden

In den oberen 2 Metern ist der Untergrund mit Sand, fein- bis Grobkörnig, z.T. feinkiesig, beschrieben. Die ingenieurgeologische Beschreibung lautet: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.

Aufschluss und Sondierbohrungen im Umfeld der Untersuchungsfläche beschreiben den Untergrund mit Fein- bis Mittelsanden, die jedoch deutlich bindige Bestandteile aufweisen.

### Altlasten

Für die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen liegen Informationen aus dem Verdachtsflächenkataster sowie aus der Historischen Recherche aus 1995 im Rahmen des B-Planverfahrens 1556 vor. Auf Grund der vorliegenden Rechercheergebnisse können derzeitige Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Auch für das Plangebiet selbst liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Allerdings wurde die Fläche jahrelang als Parkplatz für das Messegelände genutzt. Demzufolge können Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist nicht bekannt, inwieweit abfallrechtlich relevante Materialien zur Herstellung bzw. Instandsetzung der Parkplätze zum Einsatz kamen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für den Bauantrag werden über die Baugrunderkundung hinaus auch chemische Analysen zur Klärung möglicher Anforderungen an die Entsorgung von Böden mit durchgeführt, um u.a. auch einer Ausbreitung von Schadstoffen durch die geplante Versickerung von Niederschlagswasser über Rigolen vorzubeugen.

Falls erforderlich wird baubegleitend eine Überwachung des Abtransportes abfallrechtlich relevanter Materialien durchgeführt werden. Die entsprechenden Nachweise werden mit dem Bauantrag erbracht.

## 5.8 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde vom Investor mit Schreiben vom 25.07.2013 eine Luftbildauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigung in Auftrag gegeben. Die Luftbildauswertung (erstellt am 09.09.2013) kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung/ Kriegseinwirkungen/ Bodenverfärbungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich (siehe farbig gekennzeichnete Fläche(n) in der beigefügten Kartenunterlage).*

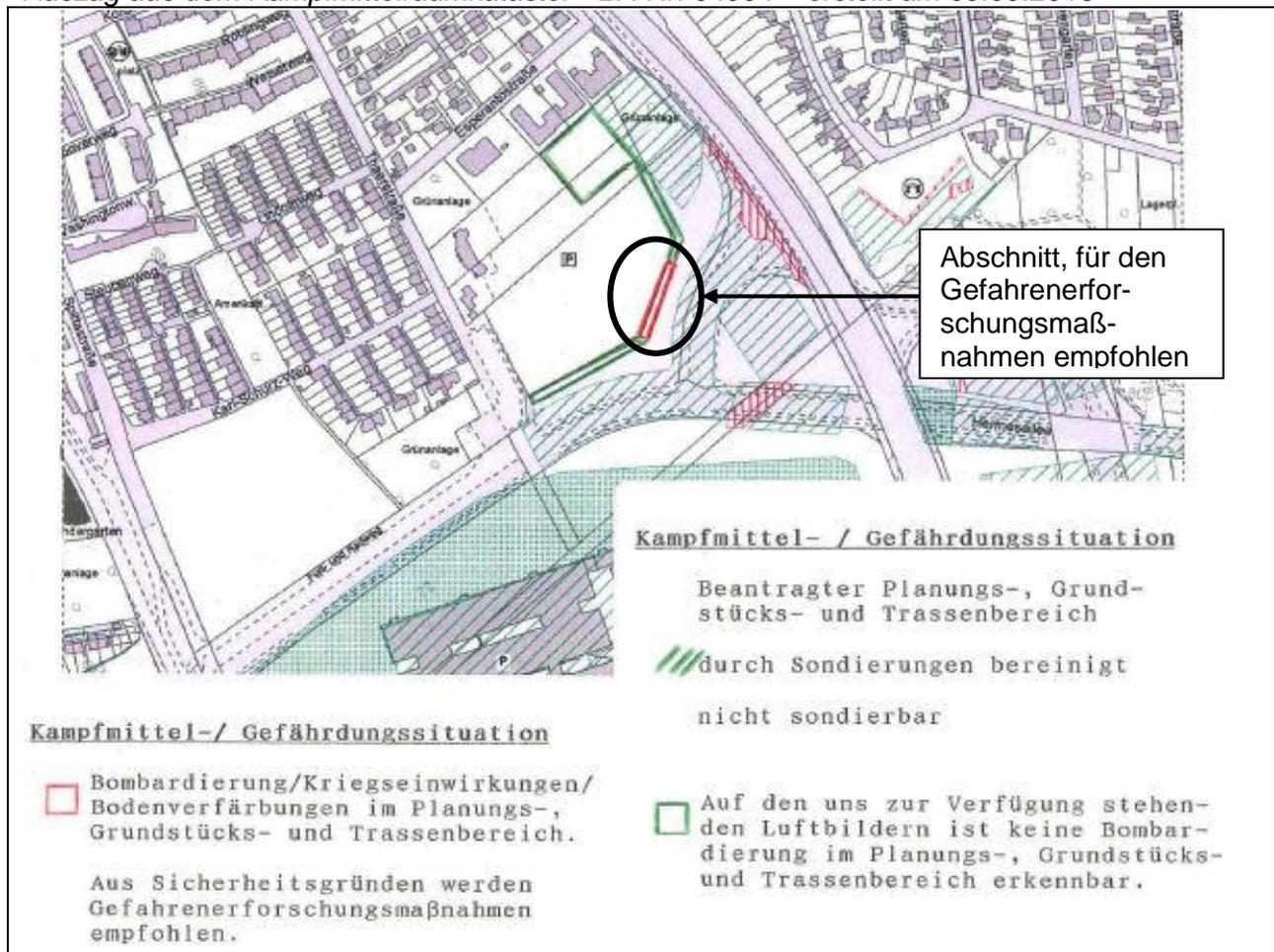
*Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenforschungmaßnahmen empfohlen.“*

Es handelt sich dabei um das mittlere Teilstück der neu geplanten, südlichen Privatzufahrt. Für alle anderen Flächen des Plangebietes sind keine Bombardierungen erkennbar.

Der Investor wird sich hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen an die für den Wohnort zuständige Gefahrenabwehrbehörde wenden. Dies erfolgt parallel zum weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

LGLN - RD Hannover

Auszug aus dem Kampfmittelräumkataster - BA-Nr. 04994 – erstellt am 09.09.2013



## 6. Durchführungsvertrag

Die Fa. Seichter GmbH (Esperantostraße 8, 30519 Hannover) hat als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin u.a folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- extensive Begrünung der Flachdächer,
- Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplanes
- Durchführung der Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung,
- Herrichtung u. Ausgestaltung der neuen südl. Zufahrt,
- Energetische Ausgestaltung des BV.

## 7. Kosten für die Stadt

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Fa. Seichter GmbH als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu übernehmen. Für die Stadt entstehen somit keine Kosten.

Begründung, aufgestellt im April 2014  
durch:

Planungsbüro Petersen (Architekten  
und Stadtplaner)  
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadt-  
entwicklung, April 2014

Die Begründung wurde nach der öffentlichen  
Auslegung auf Seite 9 unter „3.5 Erschlie-  
ßung“ um die Absätze 5 bis 7 und auf Seite  
14 unter „5.3 Baumschutzsatzung“ ergänzt.  
Eine Änderung der Planung ergibt sich da-  
durch nicht.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juni 2014

Der Rat der Landeshauptstadt Hanno-  
ver hat der Begründung zur Satzung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
am \_\_\_\_\_ zugestimmt.

61.12 / 18.06.2014

(Heesch)  
Fachbereichsleiter